



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 07. november 2013**

**Mødetidspunkt 17.00**

**Mødelokale Udvalgsværelse D**

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 07. november 2013

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 360 for Skjoldagervej 13-31. Bemyndigelse**
- 2 Mosehøjvej 6. Udstykning af ejendommen i 6 parceller**
- 3 Strandvejen 110, 5. th og 112, 5. tv. Opsætning af altaner**
- 4 Hyldegårds Tværvvej 13. Opførelse af elevatortårn med altaner**
- 5 Gentoftegade 56B, C, og D. Tilladelse til udskiftning af, og opsætning af nye altaner**
- 6 Strandvejen 287. Lovliggørelse af stålskorsten og ovenlysvinduer**
- 8 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

## Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013

### 1 Åbent Lokalplan 360 for Skjoldagervej 13-31. Bemyndigelse

[026503-2013](#)

#### Resumé

Parcelhusforeningen Skjoldagervej 13-31 har anmodet om, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for kædehus-bebyggelsen.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan.

#### Baggrund

Parcelhusforeningen har, efter en vedtagelse på sin generalforsamling, ansøgt Gentofte Kommune om udarbejdelse af en lokalplan for den bevaringsværdige kædehus-bebyggelse langs Skjoldagervej 13 til 31.

Bebyggelsen består af 19 kædehuse, som er opført i 1943 efter tegninger af arkitekt Svend Eske Kristensen. Husene består hver især af en toetages blok med gavl mod vejen samt en 1½ etages bygning, som med tagretning parallelt med vejen sammenkæder de enkelte blokke. Hovedblokkene er opført i gule mursten, mellembygningerne i røde. Sadeltagene er belagt med røde falstegl. Vindustræværk og skodder er hvidmalede.

Vejbilledet er særligt karakteriseret ved at de sammenbyggede huse følger og understreger Skjoldagervejs kurvede forløb samt af beplantningen med birketræer i forhaverne.

Husene fremtræder homogene og det oprindelige bygningsudtryk er i vid udstrækning bevaret. Foreningen udtrykker dog bekymring over påbegyndende ændringer i bebyggelsens udtryk, specielt mod vejsiden. Der er således over årene opsat tagrender og nedløbsrør i PVC, der er isat større tagvinduer, og nogle steder er der sket vinduesudskiftning til andre formater, mens der er eksempler på overmaling af dele af murværket på mellembygningen.

Der er ingen lokalplan for området. Bebyggelsens ydre reguleres alene gennem en servitut, hvor Gentofte Kommune er påtaleberettiget.

Bebyggelsen er i Kommuneplan 2013 udpeget med høj bevaringsværdi med karakteren 2.

#### Vurdering

For at sikre bebyggelsens helhedspræg og arkitektoniske værdi anbefaler Plan og Byg, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for Skjoldagervej 13-31.

I lighed med praksis ved de seneste lokalplaner for rækkehuse bidrager ejerforeningen med materiale til brug for udarbejdelsen og fremsætter synspunkter til den fremadrettede regulering. Udarbejdelsen af lokalplan 360 vil således ske i samarbejde med repræsentanter fra Parcelhusforeningens bestyrelse.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes et forslag til lokalplan 360 for Skjoldagervej 13-31.

---

## Bilag

 [Kortbilag - Bemyndigelse](#)

## Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013

### 2 Åbent Mosehøjvej 6. Udstykning af ejendommen i 6 parceller

[029453-2013](#)

## Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke ejendommen i 6 parceller hver til bebyggelse med et enfamiliehus, samt bevaring af beplantning. Punktet blev udsat fra Byplanudvalgets møde den 3. oktober 2013 dagsordenens punkt 4, på besigtigelse.

## Baggrund

### Ansøgning og plangrundlag

Landinspektør Kristian Baatrup søger på købernes vegne om principiel tilladelse til udstykning, bebyggelse, bevaring af beplantning samt hegning af ejendommen matr. nr. 6a Bernstorff, Mosehøjvej 6.

Ejendommen er registreret med et grundareal på 7955 m<sup>2</sup>, heraf vej 702 m<sup>2</sup>. Ejendommen er p.t. ubebygget.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 105 for et område på begge sider af Mosehøjvej. Lokalplanen har til formål at bevare området som et attraktivt boligområde med dets landskabsmæssige kvaliteter og passende grundstørrelser, der harmonerer med områdets nuværende karakter, samt bevare markante bygninger og træer.

I henhold til lokalplanens § 7, stk. 3, må bebyggelse på matr. nr. 6a Bernstorff kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for udstykning, placering af bebyggelse, bevoksning og hegn.

I henhold til planens §§ 3 og 4 må grunde ikke udstykkes mindre end 1200 m<sup>2</sup> til bebyggelse med ét enfamiliehus, og i de 1200 m<sup>2</sup> må ikke medregnes eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.). Endvidere skal nye grunde være mindst 25 meter brede, bortset fra adgangsarealer.

Da lokalplanen blev vedtaget, fandtes der 35 boliger indenfor området, og grundstørrelserne varierede mellem 800 m<sup>2</sup> og 4000 m<sup>2</sup> eller derover. 80 % af planens areal var dækket af grunde på over 1200 m<sup>2</sup>. Dette præg af store grunde ønskede man at fastholde, ligesom det markante landskab nord for Mosehøjvej ønskedes friholdt for bebyggelse. Stillingtagen til udstykning af matr. nr. 6a Bernstorff syd for vejen udskød man til et senere tidspunkt.

Mosehøjvej er en privat fællesvej. Den tilhører altså de ejendomme, den fører over, og giver vejadgang til offentlig vej henholdsvis ved Vilvordevej mod vest og den offentlige del af Mosehøjvej og Kollegievej mod øst.

### **Grundstørrelser**

På strækningen ud for den aktuelle ejendom, matr. nr. 6a Bernstorff, ligger hele Mosehøjvej på matriklens areal. Det vil sige, at hele vejens areal på 702 m<sup>2</sup> indgår i ejendommens grundareal på i alt 7955 m<sup>2</sup>. Det betyder, at vejarealet ikke kan regnes med i de grundstørrelser, der udstykkes fra matr. nr. 6a Bernstorff, jf. bestemmelsen i lokalplanens § 4, stk. 2, om at eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) ikke kan medregnes. I det ansøgte udstykningsforslag er der yderligere tre koteletben med et samlet areal på 340 m<sup>2</sup>. Den del af ejendommens areal, der udgøres af privat fællesvej + fremtidige koteletben, bliver sammenlagt på 1042 m<sup>2</sup>, og det samlede grundareal, der kan medregnes ved udstykning, bliver herefter (7955 – 1042) = 6913 m<sup>2</sup>. Da hver ny grund ved udstykning skal være på mindst 1200 m<sup>2</sup>, kan der teoretisk etableres maksimalt (6913 / 1200) = 5,76 grunde, det vil sige maksimalt 5 grunde.

Der ansøges imidlertid om 6 grunde, hvorfor der ansøges om dispensation til lidt mindre grunde end krævet i lokalplanen. Samlet mangler der 287 m<sup>2</sup> grundareal. Alle seks grunde bliver netto mindre end 1200 m<sup>2</sup>, fordelt mellem 115 m<sup>2</sup> og 1180 m<sup>2</sup>.

### **Træer og beplantning**

Ejendommen har en parklignende karakter med mange gamle, solitære eller delvist sammenvoksede træer med lysåbninger ind i mellem. Ansøger har foretaget en registrering og vurdering af samtlige træer på grunden ved hjælp af firmaet SITAS, og lavet en plan for træer, der skal bevares, og en redegørelse for bevaringsmåden. Ny bebyggelse opføres uden for træernes drypgrænse, så rodnettet ikke beskadiges. Endvidere foreslås særlige bestemmelser om hegning.

For at få plads til de 6 nye huse skal 4 gamle (100-200-årige) træer fældes, mens 15 træer bevares. Mange af træerne er "risikotræer", hvis restlevetid er svær at vurdere, og de træer, der skal bevares, skal behandles meget varsomt i byggeperioden, og der skal holds streng afstand mellem træer og byggeveje m.v.

Planen for bevaring og fældning af træer og beplantning har været forelagt Park og Vej. Det er Park og Vejs opfattelse, at en del af træerne har beskæringsskader, der kan forkorte træernes levetid, og de har ikke været beset i kronerne (kun nedefra), hvilket kan afsløre flere skader og råd. Desværre er nogle af de træer, der foreslås fældet, blandt de sundeste.

### **Vejforhold.**

Sagen har endvidere været forelagt Vejafdelingen til vurdering i henhold til lov om private fællesveje, § 32. Vejafdelingen kan anbefale den ansøgte flytning af bommen mod øst, så fem af de nye grunde udelukkende skal have offentlig vejadgang til Vilvordevej. Flytningen af bommen skal godkendes af de andre ejendomme, der grænser til Mosehøjvej. Under hensyn til den stigende trafik, som det ansøgte vil afstedkomme, samt yderligere trafik fra andre udstykninger i området, finder Vejafdelingen, at der skal stilles krav om udvidelse af kørebanearealet. Det er i dag ca. 4 meter bredt, men bør udvides til 5 meter, så to biler kan passere hinanden uden problemer. Der udover bør der være 0,5 meter rabat i begge sider. Den eksisterende vej er matrikulært, hvor der er skel i begge sider, netop 6 meter bred, så kravene vil ikke medføre skelændringer, kun

anlægsændringer. Ændringen skal ske på strækningen fra Vilvordevej til den nye bom's placering.

### **Naboorientering**

Ansøgningen skal forelægges naboerne i hele lokalplanområdet samt tilgrænsende områder, men forinden naboorientering forelægges sagen for Byplanudvalget til principiel stillingtagen.

### **Vurdering**

Plan og Byg vurderer, at lokalplanens formål bl.a. er at sikre en fastholdelse af de store grundstørrelser. De ansøgte grundstørrelser mangler samlet set 287 m<sup>2</sup> af de krævede 7200 m<sup>2</sup>, svarende til 4 %. Plan og Byg vurderer, at det ikke vil være i strid med planens principper at dispensere til denne mangel, idet formålet med lokalplanen stadig tilgodeses i det væsentlige. Det er derfor muligt at meddele dispensation efter planlovens § 19 og 20 til de ansøgte 6 nye grunde.

Men henses til, at adskillige sunde, ældre træer ifølge forslaget skal fældes, og at byggeriet af de seks huse vil gøre det usikkert, om alle de bevaringsværdige træer rent faktisk kan undgå skader, og vil kunne bevares sunde og raske, bør det overvejes, om hensynet til træerne kan tale for en reduktion af antallet af nye grunde og huse fra seks til fem. Dermed ville man også opnå at overholde minimumskravet til grundstørrelser.

En udstykning bør betinges af, at kørebanen på Mosehøjvej fra Vilvordevej til ny bom, der lukker for trafik øst for udstykningen, udvides til 5 meters bredde og 0,5 meter rabat i begge sider, alt efter Vejafdelingens nærmere godkendelse.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

### **Bilag**

 [Mosehøjvej 6](#)

## Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013

### 3 Åbent Strandvejen 110, 5. th og 112, 5. tv. Opsætning af altaner

[037157-2013](#)

#### Resumé

Ansøger har den 26. august 2013 ansøgt om principiel tilladelse til at opføre to altaner oven på eksisterende karnapper mod vej, Strandvejen 110, 5. th. og 112, 5. tv.

#### Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209, og er beliggende i underområde I. Jf. kortbilag 1 er ejendommen udpeget som bevaringsværdig.

Ejendommen er opført i 1902 i historisk stil, tegnet af arkitekt H.P. Hedermann og er i SAVE tildelt bevaringsværdien 2, som er givet med baggrund i, at bygningen er meget markant i gadebilledet, velproportioneret, rigt detaljeret og med fine facader.

Jf. § 6, stk. 1, må ejendommen ikke ombygges eller ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte kan tillades, da gadefacaden har fire karnap-rækker, hvoraf to allerede har fået etableret tagterrasser/altaner samt terrassedøre til disse. Ved etablering af de to nye altaner, vil alle karnapper fremstå med samme tyngde og udtryk, hvilket vil være med til at opretholde gadefacadens symmetri.

Det vurderes, at det ansøgte kan tillades med betingelse om, at værn og terrassedøre udføres som eksisterende.

#### Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

---

#### Bilag

 [Kortbilag, ansøgning m.v.](#)

## Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013

### 4 Åbent Hyldegårds Tværvej 13. Opførelse af elevatortårn med altaner

[042006-2013](#)

## Resumé

Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS har den 7. oktober 2013, fremsendt revideret ansøgning om dispensation til opførelse af et elevatorårn med adgangsaltaner på ovennævnte ejendom.

Ansøger ønsker ejendommen udvidet med et elevatorårn med adgangsaltaner og har i sin reviderede ansøgning forelagt projekt A og B.

## Baggrund

### Regelgrundlag

Ejendomsselskabet har tidligere ansøgt om dispensation den 1. november, pkt. 8 og den 19. november 2012, pkt. 5, hvor elevatorårnet lå nærmere naboskel end 2,5 meter. I den forbindelse blev sagen sendt i nabohøring og en del naboer fremsendte indsigelser.

Efterfølgende blev sagen udsat 2 gange på Byplanudvalgets møder, idet ejer blev anmodet om at udarbejde et projekt med mindre altaner og en udformning, der minimerede generne for de omkringboende.

Det fremgår af Bygningsreglementet, BR-10, bilag 1/beregningsregler, afsnit 1.1.3, stk. 1, at etagearealet beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder altangange og elevatorskakter.

Nuværende forhold i henhold til BBR:

Grundareal	: 438 m <sup>2</sup>
Etageareal	: 613 m <sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent:  $438/613 \times 100 = 140$

Projekt A (som tidligere projekt):

Ved opførelse af elevatorbygning og adgangsaltaner:

Etageareal	: 613 m <sup>2</sup>
Elevatorårn	: 24 m <sup>2</sup>
Adgangsaltaner	: 39 m <sup>2</sup>

Ny bebyggelsesprocent =  $613 + 24 + 39/438 \times 100 = 154$

Projekt B:

Ved opførelse af elevatorbygning og adgangsaltaner:

Etageareal	: 613 m <sup>2</sup>
Elevatorårn	: 8,4 m <sup>2</sup>
Adgangsaltaner	: 13,6 m <sup>2</sup>

Ny bebyggelsesprocent =  $613 + 8,4 + 13,6/438 \times 100 = 144,9$

Det fremgår af kommuneplanen (rammeområde 6. B46), at bebyggelsesprocenten maksimal må være 25.

## Vurdering

Da sagen ikke opfylder ovenstående afstandsbestemmelserne og bebyggelsesprocenten skal den vurderes i forhold til helhedsvurderingen i kap.2.1.



Af kommuneplanen fremgår, at rammen for enkelte ejendoms bebyggelsesprocent er maksimalt 25.

Ved forslag A medfører ansøgte elevatorårn med adgangsaltaner at bebyggelsesprocenten stiger med 14 til 154.

Ved forslag B medfører ansøgte elevatorårn med adgangsaltaner at bebyggelsesprocenten stiger med 4,9 til 144,9.

Plan og Byg vurderer, at ansøger med forslag B har bestræbt sig på at tage hensyn til naboerne i området, ved at elevatorskakten udføres med en beklædning, der sikrer, at der ikke opstår generende lysforhold, herunder genskin fra lys/solen, for de omkringboende. Desuden er elevatorskakten rykket ind til facaden og adgangsaltanerne er reduceret i bredden.

Elevator og altaner vurderes samtidig at tjene som adgangsvej for ældre gangbesværede medborgere under anvendelse af nødvendige hjælpemidler. Derudover udføres elevatoren med hyalisk elevator med pumpe i kælder af støjhensyn.

Håndhævelsen af Kommuneplanens rammebestemmelser kan umiddelbart kun foretages ved at der nedlægges et forbud mod det ansøgte i henhold til Planlovens § 12, stk. 3.

Efter en konkret helhedsvurdering i henhold til Bygningsreglement 2010, kapitel 2.1.1. finder Plan og Byg, at opførelsen af elevatorårnet som projekt B ikke vil være usædvanligt for området, idet ejendommen befinder sig i og nær etagebebygget område.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At der undlades at nedlægge forbud i henhold til Planlovens § 12, stk. 3.

At projekt B tillades under forudsætning af, at tilgængelighedskravende bliver efterlevet.

---

## **Bilag**

 [kortbilag, ansøgning m.v.](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013**

**5 Åbent      Gentoftegade 56B, C, og D. Tilladelse til udskiftning af, og opsætning af nye altaner**

[042302-2013](#)

## Resumé

Altan DK har d. 23. september 2013 på vegne af A/B Fore Gentoftehus ansøgt om opsætning af altaner som følger:

- Mod Gentofte Park og Sø opsættes nye altaner hvor der ikke tidligere har været altaner.
- Mod indre gårdrum opsættes nye altaner hvor der ikke tidligere har været altaner.
- Gentoftegade 56e og f: Eksisterende altaner på 1.-3. sal udskiftes til større samt at der etableres nye i stue- og tagetagen.
- Gentoftegade 56b, c og d: På eksisterende altaner, 1.-3. sal, udskiftes værn, etablering af nye på altaner på 1.-3. sal samt i tagetagen.
- Gentoftegade 56, 56a og 58: Eksisterende altaner på 1.-3. sal udskiftes til større samt at der etableres nye i tagetagen.

Alle nye altaner bliver 3,5 m i længden og 1,5 m. i dybden.

## Baggrund

Bebyggelsen er delvist omfattet af lokalplan 212 for Gentofte Bydelscenter, lyst den 1. oktober 2003, og er beliggende i delområde I.

Ejendommen, Gentoftegade 56, 56 a og 58, er jf. kortbilaget udpeget som bevaringsværdig. Hele bebyggelsen er i SAVE-registranten tildelt bevaringsværdien 4.

Ejendommen Gentoftegade 56e og f er omfattet af skovbyggelinje ved Gentofte Park.

Der søges derfor om dispensation for Naturbeskyttelseslovens § 17.

Skovejer er Gentofte Kommune.

Den 30.09. 13 er det ansøgte fremsendt til høring hos følgende interessenter:

Naturstyrelsen, Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening og Dansk Ornitologisk Forening.

Dansk Ornitologisk Forening har følgende bemærkninger:

*"at vi håber det fortsat vil være muligt for mursejlere og bysvaler at bygge rede på ejendommen; ejendommen er således det eneste kendte ynglested for svaler i egnen omkring Gentofte Sø"*

Der er ingen yderligere bemærkninger.

## Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at de ansøgte altaner ikke vil forringe bygningernes arkitektur, såfremt tagaltaner i tilknytning til tagboligerne udføres i samme størrelse og med samme placering, symmetrisk under kviste.

Der ud over er det Plan og Bygs vurdering, at oplevelsen af bebyggelsen fra Gentofte Park og Sø ikke vil skæmmes, og at parkens herlighedsværdi ikke forringes, samt at det ikke vil være til gene for dem, der benytter parken. Det bemærkes, at parken neden for ejendommen benyttes som

legeplads.

Med hensyn til Dansk Ornitologisk Forenings bemærkning om redepladser, har beboerne i ejendommen oplyst, at fuglene bygger rede på gårdfacaden. Det er desuden Plan og Bygs vurdering, at selve bygningen ikke er udpeget som beskyttet ynglested for mursejlere og bysvaler, og at Naturbeskyttelsesloven derfor ikke kan bruges til at sikre ynglesteder på bygningerne.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

---

## **Bilag**

 [Gentoftegade 56C](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013**

### **6 Åbent Strandvejen 287. Lovliggørelse af stålskorsten og ovenlysvinduer**

[041803-2013](#)

#### **Resumé**

Ejeren af Strandvejen 287 har ansøgt om lovliggørelse af en udført stålskorsten og af to ovenlysvinduer.

#### **Baggrund**

Ansøger har søgt om lovliggørelse af udførte stålskorsten, som er en forlængelse af den eksisterende oprindelige skorsten og udskiftningen af de to ovenlysvinduer. De oprindelige ovenlysvinduer var flade og de nye ovenlysvinduer er kuppelformede.

Ejendommen er omfattet af Byplan 21, Partiel Byplanvedtægt for et område i Gentofte Kommune beliggende langs Strandvejen ud for Skovshoved havn. Den udførte stålskorsten og udskiftningen af ovenlysvinduerne kræver dispensation fra § 5, stk. 1.

Ved den afholdte naboorientering er der modtaget svar fra to naboer og tre grundejerforeninger. Der er en, som ingen bemærkninger har til det ansøgte. På ovenlysvinduerne er der modtaget to positive tilkendegivelser og to indsigelser. På stålskorstenen er der modtaget fire indsigelser.

Indsigelserne vedrørende ovenlysvinduerne går på, at der er blændende genskin fra sollys og at ovenlysvinduerne er skæmmende. Indsigelserne på stålskorstenen går bl.a. på, røggener, udseendet og at bevaringen af det eksisterende skovsermiljø i området ikke er tilgodeset.

Ansøger anfører bl.a. at refleksionen fra ovenlysvinduerne vil mindskes med tiden, at stålskorstenen er opsat for at mindske generne for naboerne, og at skorstenen svarer til hvordan skorstene i øvrigt ser ud i dag.

### **Vurdering**

Den oprindelige bygning er ombygget fra tre etager til en etage i 1974. Her er den murede skorsten etableret. Ansøger har fået etableret en stålskorsten i denne. Stålskorstenen højde slutter i første sals højde og de omgivende bygninger er højere end skorstenen.

De tidligere ovenlysvinduer er udskiftet til nye pga. energi/miljøhensyn, og det vurderes, at de eksisterende vinduer ikke giver væsentlige lysreflektioner, ligesom de ikke vurderes at være skæmmende for ejendommen eller kvarteret. Det skal bemærkes, at hverken Byplan 21 eller bygningsreglementet indeholder bestemmelser, der kan regulere refleksioner fra vinduer.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til bibeholdelse af de to ovenlyskupler.

At der meddeles afslag til at bibeholde den etablerede stålskorsten, og at højden på stålskorstenen reduceres til højden på den oprindelige, godkendte skorsten.

---

### **Bilag**

 [Strandvejen 287 by](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013**

#### **8 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[044535-2012](#)

---

### **Møde i Byplanudvalget den 07. november 2013**

**7 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

044535-2012

---